



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 532 033  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HOGSTVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Daniel  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 25.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	3 146 261	2 823 270
Annen driftsinntekt	2	33 852	23 302
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 180 113</b>	<b>2 846 572</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	114 100	114 100
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	2 434 798	1 723 246
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 548 898</b>	<b>1 837 346</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>631 215</b>	<b>1 009 226</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 358	24 617
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		502 946	324 744
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-477 589</b>	<b>-300 127</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>153 627</b>	<b>709 098</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>153 627</b>	<b>709 098</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	14	153 627	709 098
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>153 627</b>	<b>709 098</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12	15 250 372	15 250 372
Sum varige driftsmidler		15 250 372	15 250 372
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		511 883	214 041
Sum finansielle anleggsmidler		511 883	214 041
Sum anleggsmidler		15 762 255	15 464 413
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		17 732	12 149
Andre fordringer		380 194	302 732
Sum fordringer		397 926	314 881
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		578 962	149 634
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		578 962	149 634
Sum omløpsmidler		976 888	464 515
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 739 143</b>	<b>15 928 928</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	13	4 500	4 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	14	8 426 188	8 579 814
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 426 188</b>	<b>-8 579 814</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 421 688</b>	<b>-8 575 314</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		511 883	214 041
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16	17 537 224	17 674 336
Øvrig langsiktig gjeld	17	6 580 839	6 580 839
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 629 945</b>	<b>24 469 215</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		514 718	14 515
Annen kortsiktig gjeld	19	16 168	20 512
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>530 886</b>	<b>35 027</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 160 831</b>	<b>24 504 242</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 739 143</b>	<b>15 928 928</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 652358

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 987 532 033  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HOGSTVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Daniel  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 07.08.2023



Organisasjonsnr: 987 532 033  
HOGSTVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	3 146 261	2 823 270
Annen driftsinntekt	2	33 852	23 302
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 180 113</b>	<b>2 846 572</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	114 100	114 100
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	2 434 798	1 723 246
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 548 898</b>	<b>1 837 346</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>631 215</b>	<b>1 009 226</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 358	24 617
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		502 946	324 744
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-477 589</b>	<b>-300 127</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>153 627</b>	<b>709 098</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>153 627</b>	<b>709 098</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	14	153 627	709 098
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>153 627</b>	<b>709 098</b>



Organisasjonsnr: 987 532 033  
HOGSTVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12	15 250 372	15 250 372
Sum varige driftsmidler		15 250 372	15 250 372
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		511 883	214 041
Sum finansielle anleggsmidler		511 883	214 041
Sum anleggsmidler		15 762 255	15 464 413
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		17 732	12 149
Andre fordringer		380 194	302 732
Sum fordringer		397 926	314 881
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		578 962	149 634
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		578 962	149 634
Sum omløpsmidler		976 888	464 515
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 739 143</b>	<b>15 928 928</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	13	4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	14	8 426 188	8 579 814
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 426 188</b>	<b>-8 579 814</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 421 688</b>	<b>-8 575 314</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelse		511 883	214 041
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16	17 537 224	17 674 336
Øvrig langsiktig gjeld	17	6 580 839	6 580 839
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 629 945</b>	<b>24 469 215</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		514 718	14 515
Annen kortsiktig gjeld	19	16 168	20 512
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>530 886</b>	<b>35 027</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 160 831</b>	<b>24 504 242</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 739 143</b>	<b>15 928 928</b>





Organisasjonsnr: 987 532 033  
HOGSTVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14100.00	14100.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	100000.00	100000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	114100.00	114100.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

### Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note

3

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## **Innkalling til ordinær generalforsamling 18.04.2023 for Hogstveien Borettslag.**

Møtested: Kurlandsparken  
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

### **Saksliste**

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Innkommende forslag
- Sak 6: Personvalg
- Sak 7: Delegat til BORIs Generalforsamling



## Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av sekretær og to eiere til å signere protokollen

1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

### Alternativ 1

Møtet er forvarslet og innkallingen sendt ut i tide.

### Mot

"Forslag avvises"

## Sak 2: Styrets årsrapport

Det vises til styrets årsberetning for 2022 i møteinnkallingen, og det foreslås at denne godkjennes.

### Styrets forslag

"Styrets rapport angående foregående år godkjennes"

### Mot

"Forslag avvises"

## Sak 3: Regnskap

Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen, og det foreslås at regnskapet godkjennes.

Resultat kr. 153.627,- etter finanskostnader, før avdrag på lån.

### Styrets forslag

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

### Mot

"Forslag avvises"

## Sak 4: Styrehonorar



Styrehonoraret foreslås til kr 100 000 (samme beløp som styret har satt i budsjett 2023). Honoraret fordeles internt av styret.

**Alternativ 1**

Godkjent

**Mot**

"Forslag avvises"

**Sak 5: Innkommende forslag**

Ingen innkommende forslag

**Sak 6: Personvalg**

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Per Ove Løkstad

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Annette Holmedal

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Jørgen Kristiansen

Kandidater til **Styremedlem vara (1 år)**:

- Reidar-Johannes Mikkelsen

Kandidater til **Styremedlem vara (1 år)**:

- Halvard Lamark

Kandidater til **Valgkomité (1 år)**:

- Ronnie Hallén

Kandidater til **Valgkomité (1 år)**:

- Kaare Andre Flood



## Sak 7: Delegat til BORIs Generalforsamling

Kandidater til **Delegat**:

- Per Ove Løkstad

Kandidater til **Varadelegat**:

- Jørgen Kristiansen



## HogstveienBorettslag

### STYRETS ÅRSBERETNING 2022

#### 1. TILLITSVALGTE

På ordinær generalforsamling tirsdag 5. april 2022 ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Ronnie Hallén – Valgt for 1 år
Styremedlem:	Jørgen Kristiansen – Ikke på valg
Styremedlem:	Trine Elisabeth Lofthus – Valgt for 2 år
Styremedlem:	Per Ove Løkstad – Valgt for 2 år

Varamedlem:	Halvar Lamark – Valgt for 1 år
	Reidar Mikkelsen – Valgt for 1 år

Valgkomite:	Kaare Flood – Valgt for 1 år
	Jarle Skarseth – Valgt for 1 år

Delegerte til BORIs generalforsamling 2022:

Ronnie Hallén - som delegert for 1 år
Trine Elisabeth Lofthus- som varamedlem for 1 år

#### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er Boligbyggelaget Romerike (BORI) i henhold til forretningsførerkontrakt.

Revisor er statsautorisert revisor Svindal, Leidland, Myhrer & Co AS, Lillestrøm.

#### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

##### Virkomhetens art

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagslov og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Videre har vi også 7 siloer for søppel, samt retur av papir og glass/metal, ett felles garasjehus og frittstående garasjer. Dette er i felleseie med Sandbekkåsen BRL.





## Hogstveien Borettslag

### **Ansatte/arbeidsmiljø/HMS**

Borettslaget har ingen ansatte.

Styret arbeider kontinuerlig med fokus på HMS og intern-kontroll, og styret har sørget for å følge opp kritiske punkter i tidligere gjennomført risikovurdering av borettslaget. Borettslaget har en egen HMS-perm for oppfølging av aktuelle tiltak, som blant annet kontroll av lekeplassutstyr. HMS er fast sak på alle styremøter. Alle tiltak følges av en frist og en ansvarlig i styret.

### **Ytre miljø**

Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

### **Styret**

Borettslagets styre består av 3 menn og 1 kvinner. Borettslaget er ikke omfavnet av likestillingsloven, men bør tilstrebe god representasjon fra begge kjønn.

### **Stiftet**

Hogstveien borettslag ble stiftet av Lørenskog og Skedsmo Boligbyggelag 9. november 2004. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987532033.

Borettslaget består av 45 andelsboliger fordelt på 9 rekkehus. Eiendommen som ligger i Lørenskog kommune, har gårdsnr 83 og bruksnr 343 og er på 17440,02 m<sup>2</sup>. Byggeår 1979.

### **Vedtekter/regler**

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget, og vedtektene er vedlagt innkallingen til generalforsamlingen. Disse kan også finnes på lagets hjemmesider.

### **Vaktmestertjenesten**

I desember 2021 byttet vi og Sandbekken BRL vaktmesterselskap fra Bygårdsservice AS til Oslo & Viken Eiendomsdrift etter at vi fikk et godt tilbud fra dem. Hogstveien hadde egentlig ikke noe stort ønske om å bytte vaktmesterselskap, men vi deler så mye med Sandbekken at vi ble enige om å følge dem i bytte av selskap.

Dog ble ikke dette samarbeidet varig og i august 2022, byttet vi tilbake til Bygårdsservice igjen. Begge borettslagene var ikke spesielt fornøyd med Oslo & Viken Eiendomsdrift og etter samtaler og lovnader fra Bygårdsservice om forbedringer på det vi ikke var fornøyd med tidligere, så byttet vi da altså tilbake. Vi kan ikke si at vi fremdeles er 100% fornøyd, men vi har en god dialog med dem.

### **Parkering**

Borettslaget disponerer i felleseie med Sandbekkåsen BRL 147 parkeringsplasser. Plassene fordeler seg slik:



## Hogstveien Borettslag

### Garasjeplasser:

- 21 plasser i terrasseblokkene i Hogstveien
- 14 plasser i terrasseblokkene i Sandbekkfaret
- 13 plasser i 2 garasjerekker i Sandbekkfaret
- 12 plasser i garasjerekke i Hogstveien 1
- 32 plasser i første plan i garasjehuset
- 15 plasser i rekke på plan 2 av garasjehuset

### Uteplasser:

- 12 plasser i Hogstveien 1
- 15 plasser på plan 2 av garasjehuset
- 9 plasser i Sandbekkfaret
- 11 plasser ved bekken ved Sandbekkfaret

Dette gir et gjennomsnitt på 1,5 plass pr leilighet i Hogstveien og Sandbekkåsen BRL. For å øke kapasiteten har styrene i de to borettslagene opparbeidet en parkeringsplass langs med bekken i Sandbekkfaret. Området er leid av sameiet Kurland friområder. Alle yrkesbiler skal parkeres på denne plassen, samt de av beboernes biler som ikke får plass på oppmerkede parkeringsplasser.

Denne plassen ble ytterligere utbedret i 2021 med oppmerking av plasser og tildelte faste plasser for noen tilhengere

### Elbillading

Styret har hatt fokus på å legge til rette for lading av ladbare biler. I 2022 og nå i begynnelsen av 2023 har vi utbedret anleggene i fellesgarasjen samt ved Hogstveien 1. Alle plassene har nå fått lagt opp infrastruktur som er klar for ladestasjoner. I tillegg til at vi har fått på plass et system hvor vi knytter alle ladestasjonene online i en skyløsning (CloudCharge). I skrivende stund er ikke all funksjonalitet klart, men ambisjonen er at hver beboer med ladestasjon selv skal kunne se sitt forbruk og betale online hver måned selv. Dagens løsning er manuell og vært noe tidkrevende for styret. Mer informasjon kommer når løsningen er 100% oppe og går.

I 2022 har hver beboer med elbillader betalt reell snittpris (fratrasket strømstøtte) for forbruket sitt. Etablering av ladestasjon koster kr. 3.500,- og bestilles ved å henvende seg til styret.

Det betales kr. 165,- pr. mnd. for leie av ladestasjonen.

### Avfallshåndtering

På lik linje med parkering, er søppelsiloene også et felleseie. I borettslaget er det 3 siloer for avfall/matrester, 3 siloer for papir/papp samt 1 silo for glass/metal: v/Sandbekkfaret 26, Hogstveien 24/26.

Det er ikke lov å sette noe utenfor siloene.



## HogstveienBorettslag

### **Blandingsavfall**

I årsberetningen for 2021 skrev styret følgende:

*Styret har ikke hatt den ønskede frekvensen på container i 2021, delvis på grunn av økonomi, men også fordi Sandbekkåsen ikke har ønsket å dele på denne kosten. Dersom vi benytter container på fellesplassen utenfor fellesgarasjen, så opplever vi at beboere fra Sandbekkåsen også benytter denne. Så vi må i fremtiden se på en ny plassering av container eller få en mer forpliktende avtale med Sandbekkåsen.*

Vi opplever generelt godt samarbeid med Sandbekkåsen på mange områder, men på dette området blir vi ikke enige.

Det vil bli satt ut container i forbindelse med vårdagnaden, men hva vi gjør fremover på dette området kan være en fin diskusjon på årets generalforsamling.

Med blandingsavfall menes trevirke, busker og lignende. Miljøavfall så som hvitevarer, brune varer, gamle bilhjul, maling etc., skal den enkelte selv levere til miljøstasjoner i kommunen eller på anlegget til ROAF. Dette skal ikke kastes i container.

### **Bruksoverlating ("fremleie")**

Søknadsskjema om bruksoverlating fås ved henvendelse til BORI, eller lastes ned fra [www.bori.no](http://www.bori.no) Søknader behandles av borettslagets styre.

### **Brannsikringsutstyr**

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulver-/skumapparat eller brannslange.

Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Styret bestilte og delte ut 1 nytt pulverapparat til samtlige husstander i borettslaget i 2017. I 2022 ble det ikke delt ut batterier til røykvarslere, da flere og flere benytter røykvarslere som ikke benytter standard batterier.

Det påligger beboerne å sørge for regelmessig vedlikehold av brannsikringsutstyret. Dette omfatter skifte av batterier, som deles ut av styret årlig, samt vedlikehold av skumapparat jf. NS-3910 Skjema for kontroll/serviceintervaller av håndslukkere:

- Er slukkeren plassert på "angitt sted" (kjenner alle i husstanden/bedriften til angitt sted?).
- Er slukkeren lett tilgjengelig og godt synlig?
- Er slukkerens bruksanvisning leselig? Vender bruksanvisningen ut i rommet?
- Har slukkeren synlig skader?



## HogstveienBorettslag

- Slokker med trykkindikator, er trykket på det grønne feltet?
- Er sikringsplinten intakt og plombert?
- Er datoen for kontroll/service utgått? (se etikett på slokkeren)
- Kontroller at det ikke er fremmedlegemer i utløpsdysen på slokkeren
- Pulverslokkeren snues på hodet og holdes mot øret i 5 til 10 sek. Da skal man kunne høre/føle at pulveret er løst/flyktig.

### Indre/ytre vedlikehold

I årsberetningen for 2021 skrev styret følgende:

*Borettslaget har fått informasjon om at mange beboere sliter med at småfugl kommer seg opp på loft eller napper ut isolasjon til loft via luftingen. Styret hadde et mål om å få på plass en løsning for dette i 2021, men de løsningene som ble forespeilet ble for kostbare. Vi ser på andre løsninger nå i 2022.*

Styret innhentet tilbud for å få fikset dette for de enkelte beboere som ønsket dette og kommuniserte ut følgende:

*Styret har jobbet noen tid med å finne egnede løsninger på våre fjærklede venner som stjeler isolasjon og til tider synes det er hyggelig å bygge rede oppunder takmønene våre. Styret har vurdert det slik at vi ikke ønsker å ta dette over felleskostnadene, og dermed øke gjelda ytterligere. Noen beboere har også allerede løst dette ved egeninnsats. Vi har nå fått et oppdatert tilbud fra OVED med følgende prisramme:*

1. Pris pr enhet uten beskjæring av panel: Kr 8.000,- inkl moms.
2. Pris pr enhet med beskjæring av panel: Kr 12.900,- inkl moms

*Forklaring: Tilbudet er todelt fordi under befaringen mente OVED det var behov for noe beskjæring ved de leilighetene der det er tett oppunder takstolene, for at god lufteeffekt skal videreføres.*

*Ønsker dere dette utført? Da sender du en forpliktende epost til [pol@lrk.no](mailto:pol@lrk.no) innen søndag 25.september. Trenger du litt mer info om saken, ta gjerne kontakt på samme epost.*

*Det er selvfølgelig mulig å gjøre dette billigere, men vi kan ikke som styre verken anbefale eller legge til rette for egeninnsats i denne saken, både av hensyn til HMS/risiko og fordi disse takene helst ikke skal gås på.*

Flere beboere har valgt å fikse dette selv for egen regning og vi har da en løsning for de som trenger hjelp til dette.

Påbygg/tilbygg oppført av borettslaget har borettslaget det økonomiske ansvaret for. Etter vedtak på generalforsamlingen i 2012 og 2013 overtar borettslaget det



## Hogstveien Borettslag

økonomiske ansvaret for påbygg/tilbygg oppført av beboer, samt piper, etter fem år.

Vedlikehold av vinduer og dører tilligger den enkelte andelseier, men borettslaget har kjøpt inn en andel vindusvridere for de som trenger det. Utskifting av vinduer og dører er imidlertid borettslagets ansvar.

### **Bebyggelsesplan**

Det foreligger en bebyggelsesplan for borettslaget som er godkjent av Lørenskog kommune. Denne bebyggelsesplanen inneholder standardtegninger som viser utbyggingsmulighet og planløsning for alle tre hustypene i borettslaget. Disse tegningene baserer seg på hensiktsmessige løsninger, gode proporsjoner og hva arkitektene mener disse byggene tåler av utvidelse uten å ødelegge det opprinnelige uttrykket.

Bebyggelsesplanen er en forutsetning for at Lørenskog kommune skal kunne godkjenne en byggesøknad. Den gir også rammer for planløsningene som slike søknader må holde seg innenfor. Men det er viktig å være oppmerksom på at bebyggelsesplanen ikke gjør ordinær byggesaksbehandling overflødig.

Bebyggelsesplanen er ikke i seg selv en tilstrekkelig byggeplan, siden det er flere forhold som må avklares ved en eventuell utbygging enn det som ligger inne i planen. Beboere som ønsker å bygge ut anbefales derfor å utarbeide en plan i samråd med kompetent rådgiver.

Når byggesøknaden er godkjent av kommunen, skal den oversendes styret til orientering.

Utvidelse av boligens areal vil medføre at felleskostnadene for den gjeldende enheten øker med en prosentsats tilsvarende utvidelsen. Dette følger av at fordelingsnøkkelen for felleskostnader antas å følge arealfordelingen.

### **Elektrisk anlegg og sikringsskap**

Leilighetens elektriske anlegg og sikringsskap er andelseiers ansvar. Borettslagets ansvar går fra utvendig kabel og inn til hovedsikring.

De fleste andelseierne har skiftet ut innmat i sikringsskapene til automatsikring. For de som ikke har gjort dette, gjelder det at de kan få refundert kr. 3000,- mot fremvisning av kvittering fra sertifisert elektriker.



## HogstveienBorettslag

### Rabattavtale/medlemsfordeler

Alle beboere i borettslaget er medlem av BORI og kan nyte godt av deres medlemsfordeler. Dette står å lese på BORI sine sider:

*Du får rabatter og bonus hos en rekke samarbeidspartnere. Du kan spare mye på blant annet forsikringer, byggevarer, interiør, strøm og mye annet.*

*Du kan holde deg oppdatert om medlemsfordelene ved å følge med på vår nettside, Facebook eller ved å lese vårt medlemsblad BORI magasinet som utgis to ganger i året. Den enkleste måten å holde seg oppdatert på nyheter om medlemsfordeler o.a. er å abonnere på vårt nyhetsbrev.*

### Kabel - TV anlegget

Kurland Kabellag er eier av stamkabel for TV-anlegget på Kurland. Telia er leverandør av signalene, og leverer også Internett og telefontjenester via Kabel TV-anlegget. Telia kundeservice kan nås via 924 05 050 er betjent mellom kl. 09.00 – 20.00. Se [www.telia.no](http://www.telia.no) for mer informasjon.

Fellesavtalen er fleksibel og man kan som beboer selv velge å ha enten en utvidet TV-pakke eller en høyere bredbåndshastighet som det som dekkes av fellesutgiftene. Eller man kan kombinere en basis TV-pakke med en basis bredbåndshastighet.

I 2022 oppgraderte Telia nettet i borettslaget til noe som kalles Telia Premium 100. Med dette fikk vi også en ny avtale med høyere hastigheter på bredbånd, da spesielt på det som kalles opplastningshastighet.

Inkludert i avtalen er:

- TV & Strømming 50 poeng med Telia box og 500 timer opptak
- Bredbånd 100/100

Ønsker man å beholde TV, men ha en høyere hastighet på bredbåndet, så kan man oppgradere til følgende gunstige priser:

- 250/250 kr. 179,-
- 500/300 kr. 229,-
- 750/350 kr. 319,-
- 1250/500 kr. 529,-

Ønsker man kun bredbånd, ikke TV gjennom avtalen, så får man 750/350 som en del av fellesavtalen.

### Tilgjengelighet og åpenhet mellom styret og beboerne

- Det er felles epostadresse for styret: [styret@hogstveien.no](mailto:styret@hogstveien.no) Denne adressen er oppgitt på samtlige rundskriv. Alle henvendelser til styret kan gå til denne adressen.



## Hogstveien Borettslag

- Facebook: Hogstveien BRL
- SMS-tjenesten: Vi oppfordrer flest mulig av våre beboere til å registrere sitt mobil nr. slik at vi kan raskt og effektivt nå ut med aktuell informasjon. Har du ikke allerede gjort det (har du ikke mottatt innkalling til GF på SMS?), send navn og nummer til [styret@hogstveien.no](mailto:styret@hogstveien.no)
- Det er et eget nettsted for borettslaget: [www.hogstveien.no](http://www.hogstveien.no) Her ligger det meste av dokumentasjon og opplysninger tilgjengelig for beboerne, inklusive alle rundskriv, kontaktinformasjon til styret og annet. Om den ikke alltid er ajour med siste nytt, vil den uansett inneholde vedtekter osv.

### Sosiale tiltak i borettslaget

Styret i borettslaget har de siste årene søkt å legge til rette for flere sosiale aktiviteter og møteplasser for barn og voksne. Av tiltak som har vært gjennomført i regi av styret de senere år kan nevnes:

- På grunn av dårlig planlegging fra styrene i Hogstveien og Sandbekkåsen, ble det ikke avholdt den årlige julegrantenningen i 2022, men juletre med lys ble det uansett på flaggfjellet
- St.Hans feiring, med felles grilling på gresset mellom nr. 49 og 47 ble planlagt, men i år ble det svære begrenset oppmøte. Spørsmålet er om beboerne er interessert i at det legges opp til en felles feiring her?

### Fellesstyret Kurland

Fellesstyret på Kurland har i praksis vært dødt de siste årene. Vi har en felles Facebook-gruppe hvor det kan diskuteres forskjellige ting, men med svært liten aktivitet.

### Sameiet Kurland Friområde

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrere eiendommen (borettslagene på Kurland, Sameiet, Kurlandsåsen, Kjedehusene og eneboligene eier en del friområder på Kurland i fellesskap). Sameiets medlemmer betaler en årsavgift på 200,- kr til vedlikehold/opprusting av fellesområder. Denne dekkes gjennom felleskostnadene.

### Kurland Vel

Borettslaget er medlem av Kurland Vel, og betaler gjennom felleskostnadene kr 200,- i medlemskontingent. Dette gir borettslagets andelseiere mulighet for leie av festlokaler på Grendehuset til gunstig pris. Utleieansvarlig for Kurland Grendehus, Holenveien 30 kontaktes på telefon 41577322.



## HogstveienBorettslag

### 4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA , forsikringsnummer 84935734, med kundenummer 60987532033.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til Gjensidige benyttes skademeldingsskjema på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 03100 benyttes.

BORI samordner skademeldinger og melder skadesakene til forsikringsselskapet. Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder eller BORI, telefon 63 89 02 00. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder.

I forbindelse med skader som dekkes av boligforsikringen bistår BORI borettslaget og den enkelte beboer med saksbehandling og utbedringsarbeidene. Dette er en god ordning som både gjør det enklere for borettslaget og den enkelte beboer i forbindelse med forsikringsskader. Der skader dreier seg om utvendige vannlekkasjer har borettslaget fått avkortning av forsikringen grunnet alder på vannrørene. Denne avkortningen er for tiden ganske stor, noe som innebærer at enkeltstående forsikrings saker kan påføre borettslaget betydelige utgifter.

Borettslaget er tilknyttet **Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond** mot eventuelle tap ved manglende innbetaling av felleskostnader.

### 5. FORKJØPSRETT

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett annonseres på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges, betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.





## Hogstveien Borettslag

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser, og kan etter anmodning anslå markedspris.

### 6. STYRETS ARBEID

#### Styremøter 2022

Styret har hatt få møter i 2022, vi har i stedet hatt en kontinuerlig samtale via en messengergruppe på Facebook som har fungert bra. Av saker som har blitt behandlet i 2022

- El-bil – oppgradering av ladeløsning for fellesgarasjen og ved garasjeanlegget ved Hogstveien 1.
- Bytte av vaktmesterselskap
- Tilbud for å hindre fugler i å legge reir/dra ut isolasjon fra gemisser.
- Byttet garasjeport i fellesgarasjen.
- Fellesmøter med Sandbekkåsen generelt og spesielt i forbindelse med deres rehabilitering.
- Henvendelser, spørsmål og klager fra beboere er besvart.
- Oppfølging av borettslagets HMS-arbeid.
- Gjennomføre generalforsamling 2022
- Økonomistyring, herunder sikre avdragsfrihet på lånet for å sikre likviditeten til borettslaget.
- Refinansiert lånet til borettslaget.
- Byttet alle utelamper til LED-lamper i borettslaget.

#### Styreportalen

BORI byttet høsten 2022 ut sin styreportal, noe som har medført en del uforutsette utfordringer, både for styret som ikke har hatt regelmessige oppdateringer på økonomien samt for beboere som har opplevd å bli dobbeltfakturert eller for sent fakturert for husleie.

Dette er blitt bedre og styreportalen oppdateres kontinuerlig til bedring for både styret og beboere i borettslaget.

#### Andre opplysninger

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.



## HogstveienBorettslag

### 7. REGNSKAPET FOR 2022

Driftsresultatet er positivt og utgjør kr 631.215,-

Samlet resultat (etter renteinntekter og renteutgifter) utgjør kr 153.627,-.

Dette er ca kr 750.000,- lavere enn budsjettet.

Resultatet tar ikke hensyn til avdrag på lån.

Avviket mellom budsjett og regnskap skyldes, i hovedsak:

- Høyere kommunale avgifter enn forutsatt.
- Investeringer i oppgradering av ladeanlegget på 59 plasser i garasjeanleggene våre.
- Overføring av kr. 297.842,- til borettslagets vedlikeholdsfond.

Disponible midler utgjør kr 446.003,- som er 16.515,- bedre enn 31.12.2021

Vi har hatt avdragsfrihet på lånet i to kvartaler i 2022. Dette for å bedre likviditeten til borettslaget.

### Kommentarer til regnskap og budsjett:

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke intrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styrets årsberetning er avgitt. Dog verdt å merke seg er at mellomværende på strømforbruk av elbiler mellom Hogstveien og Sandbekkåsen ikke ble gjort opp før nå i 2023. Hogstveien betaler strømregningene og viderefakturerer Sandbekkåsen, men vi har ikke hatt gode nok rutiner for å kontinuerlig gjøre dette gjennom 2022, så dette tilfører Hogstveien ca. 20.000,- nå i 2023.

Det samme med fakturering av våre egne beboere med elbil. Dette utgjør i underkant av 70.000,- Dette vil styret innskjerpe i 2023.

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### 8. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023

På tross av uforventede kostnader med oppgradering av ladeanlegg for våre garasjeplasser, så har borettslaget en forbedring i sin likviditet.

Det er varslet fortsatt økning i kommunale utgifter fra Lørenskog Kommune. I tillegg har Telia varslet økning og det samme skjer med renter på lån.



## Hogstveien Borettslag

For 2023 er det da også varslet en generell økning av felleskostnadene på 4 % samt en økning på kr. 157,- for Telia TV & Bredbånd

### Styrehonorar

I budsjettforslaget for 2023 er det benyttet et samme beløp, kr. 100.000,- som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2022

### Vedlikehold

Borettslaget har et vedlikeholdsfond på kr 511.883,-.

### Kommunale avgifter

Det har vært veldig høy økning av kommunale utgifter de siste årene og for 2023 er det varslet en ytterligere økning.

### Energi/ brensel

Vi har i mange år hatt en prosentmessig en fordeling av strøm i fellesgarasjene mellom Hogstveien og Sandbekkåsen. Hogstveien får nå alle strømregninger og fakturerer videre til Sandbekkåsen.

### Parkering

Borettslaget har også i mange år sluppet unna å betale for noe vedlikehold på parkeringsplassen nede ved bekken ved Sandbekkfaret. Dette har vi nå fått ordnet formelt med Sandbekkåsen. Her får vi en årlig kostnad på ca. 10.000,-

### Budsjett 2023

Oversikten er basert en økning av husleien på inntektssiden.

På kostnadssiden er det tatt noe hensyn til de endringer som er nevnt foran samt en forventet renteøkning på lånet. Oversikten gir et forventet resultat på kr 1.306.886,- før renter og avdrag.

Lørenskog, 08.03.2022

Ronnie Hallén/s  
Styreleder

Jørgen Kristiansen/s  
Nestleder

Per Ove Løkstad/s  
Styremedlem

Trine Lofthus/s  
Styremedlem



**Hogstveien Borettslag**

**Årsoppgjør 2022**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Hogstveien Borettslag org.nr. 987532033



## Resultatregnskap 2022

Hogstveien Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	3 146 261	2 823 270	3 070 000	3 335 000
Annen driftsinntekt	2	33 852	23 302	30 000	30 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 180 113</b>	<b>2 846 572</b>	<b>3 100 000</b>	<b>3 365 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	114 100	114 100	114 100	114 100
Konsulenttjenester	4	116 594	117 031	116 400	122 400
Kontingenter	5	31 862	31 572	30 000	33 500
Rep og vedlikehold	6	661 254	56 827	63 000	91 000
Forsikringer		236 498	220 112	233 700	253 700
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	728 308	646 952	675 000	800 000
Energi og fyring	8	108 654	83 228	40 000	75 000
Kabel-TV og telefoni	9	295 081	268 547	275 000	305 000
Driftskostnader	10	236 729	275 953	241 000	246 000
Leiekostnader		0	10 714	0	0
Andre driftskostnader	11	19 818	12 309	17 500	17 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 548 898</b>	<b>1 837 346</b>	<b>1 805 700</b>	<b>2 058 200</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>631 215</b>	<b>1 009 226</b>	<b>1 294 300</b>	<b>1 306 800</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		25 358	24 617	50	50
Finanskostnad		502 946	324 744	390 000	600 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-477 589</b>	<b>-300 127</b>	<b>-389 950</b>	<b>-599 950</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>153 627</b>	<b>709 098</b>	<b>904 350</b>	<b>706 850</b>
Overført udekket tap	14	153 627	709 098	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>153 627</b>	<b>709 098</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Hogstveien Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Hogstveien Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	12	14 903 729	14 903 729
Tomt	12	312 588	312 588
Andre driftsmidler	12	34 055	34 055
Sum varige driftsmidler		15 250 372	15 250 372
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		511 883	214 041
Sum finansielle anleggsmidler		511 883	214 041
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 762 255</b>	<b>15 464 413</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		380 194	302 607
Kundefordringer		17 732	12 149
Andre fordringer		0	125
Sum fordringer		397 926	314 881
Bankinnskudd, kasse o.l.		578 962	149 634
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>976 888</b>	<b>464 515</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 739 143</b>	<b>15 928 928</b>

Balanserapport 2022 for Hogstveien Borettslag




## Balanse 31.12.2022

Hogstveien Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	4 500	4 500
Udekket tap	14	-8 426 188	-8 579 814
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 421 688</b>	<b>-8 575 314</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Vedlikeholdsavsetninger		511 883	214 041
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16	17 537 224	17 674 336
Borettsinnskudd	17	6 580 839	6 580 839
Sum langsiktig gjeld		24 629 945	24 469 215
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		514 718	14 515
Forskuddsbet felleskostn.		14 287	14 824
Annen kortsiktig gjeld	19	1 881	5 688
Sum kortsiktig gjeld		530 886	35 027
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 160 831</b>	<b>24 504 242</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 739 143</b>	<b>15 928 928</b>

Hogstveien Borettslag


Ronnie Erik Hallén  
Styrets leder

  
Trine Elisabeth Lofthus  
Styremedlem

Svein Arvid Fjellheim  
Styremedlem

Per Ove Løkstad  
Styremedlem

Jørgen Kristiansen  
Styremedlem

  
Jørgen Kristiansen

Balanserapport 2022 for Hogstveien Borettslag



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	84 161	83 472	85 000	85 000
Generelle felleskostnader	1 544 688	1 346 064	1 545 000	1 645 000
Kabel-TV/Bredbånd	285 120	224 910	250 000	305 000
Parkeringsplasser	39 330	28 800	0	0
Stipulerte avdrag	800 088	690 144	800 000	700 000
Stipulerte rentekostnader	389 904	449 880	390 000	600 000
Strøm	2 970	0	0	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>3 146 261</b>	<b>2 823 270</b>	<b>3 070 000</b>	<b>3 335 000</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	33 852	23 302	30 000	30 000
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>33 852</b>	<b>23 302</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>





## Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100	14 100
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>114 100</b>	<b>114 100</b>	<b>114 100</b>	<b>114 100</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	4 900	4 900
Forretningsførsel	109 556	106 468	109 000	115 000
Revisjon	4 938	4 938	0	0
Tilleggstjenester	2 100	5 625	2 500	2 500
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>116 594</b>	<b>117 031</b>	<b>116 400</b>	<b>122 400</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	13 500	13 500	10 000	13 500
NBBL/BORI	18 362	18 072	20 000	20 000
<b>Sum kontingenter</b>	<b>31 862</b>	<b>31 572</b>	<b>30 000</b>	<b>33 500</b>



## Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Bygninger	12 553	5 307	10 000	15 000
Dugnad	2 785	1 212	0	0
Egenandel	20 000	16 000	0	20 000
Elektro	127 931	0	3 000	6 000
Garasjer	192 882	17 760	20 000	20 000
Utvendig anlegg	722	8 573	20 000	15 000
Vedlikeholdsfond	297 842	84	0	0
VVS	6 538	7 891	10 000	15 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>661 254</b>	<b>56 827</b>	<b>63 000</b>	<b>91 000</b>

## Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kommunale avgifter	728 308	646 952	675 000	800 000
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>728 308</b>	<b>646 952</b>	<b>675 000</b>	<b>800 000</b>

## Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm	108 654	83 228	40 000	75 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>108 654</b>	<b>83 228</b>	<b>40 000</b>	<b>75 000</b>

## Note 9 Kabel-TV og telefoni



	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	295 081	268 547	275 000	305 000
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>295 081</b>	<b>268 547</b>	<b>275 000</b>	<b>305 000</b>

#### Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Skadedyrbekjempelse	21 623	20 412	21 000	21 000
Søpeltømming / container	20 088	17 300	20 000	20 000
Vaktmester	195 018	238 241	200 000	205 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>236 729</b>	<b>275 953</b>	<b>241 000</b>	<b>246 000</b>

#### Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	9 225	0	0	0
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>9 225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Generalforsamling	2 195	2 556	0	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	4 000	4 000
Lisenser/software	5 880	5 580	6 000	6 000
Velferd	0	928	2 500	2 500
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>8 075</b>	<b>9 064</b>	<b>16 000</b>	<b>16 000</b>
Gave, ikke	118	399	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 846	1 500	1 500
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>2 518</b>	<b>3 245</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>19 818</b>	<b>12 309</b>	<b>17 500</b>	<b>17 500</b>

#### Note 12 Anleggsmidler



	<b>Bygninger- Garasjer</b>	<b>Bygninger</b>	<b>Tomter</b>
Anskaffelseskost	30 000	14 907 784	312 588
pr.01.01 :			
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost	30 000	14 907 784	312 588
pr.31.12:			
Akkumulerte	0	0	0
avskrivninger pr.31.12:			
Akkumulerte	0	0	0
nedskrivninger pr.31.12:			
Bokført verdi pr.31.12:	30 000	14 907 784	312 588

Det er avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

#### Note 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 4 500 fordelt på 45 andeler à kr. 100.

#### Note 14 Opptjent egenkapital

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	-8 579 814	-9 288 913
Tilført til/fra EK fra årets resultat	153 627	709 098
Sum opptjent egenkapital 31.12	-8 426 188	-8 579 814

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

#### Note 15 Gjeld til kredittinstitusjoner



	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån	0	17 674 336
Pantelån	17 537 224	0
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>17 537 224</b>	<b>17 674 336</b>

## Note 16 Pantelån

<b>Kreditor:</b>	<b>Boligbanken ASA LÅN</b>	<b>Nordea Bank ASA LÅN</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>96660153117</b>	<b>62018139850</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2015
Rentesats:	3,70%	
Beregnet innfridd:	31.12.2042	30.09.2040
Opprinnelig lånebeløp:	17 700 000	21 882 515
Lånesaldo 01.01:	0	17 674 336
Avdrag i perioden:	162 776	17 674 336
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>17 537 224</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid:	14 284 226	15 448

## Note 17 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

## Note 18 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	24 118 062	24 255 175
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	15 216 317	15 216 317
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	23 889 000	27 189 000



**Note 19 Annen kortsiktig gjeld**

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Påløpt rente	1 881	0
Uopptjent inntekt	0	5 688
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>1 881</b>	<b>5 688</b>

**Note 20 Disponible midler**

	2022	2021
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>429 488</b>	<b>303 073</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	153 627	709 098
Tilbakeføring av årets vedlikeholdsavsetning	297 842	84
Opptak lån	17 700 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-17 837 112	-582 683
Endringer i andre langsiktige poster	-297 842	-84
B. Årets endringer disponible midler	16 515	126 415
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>446 003</b>	<b>429 488</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	976 888	464 515
- Kortsiktig gjeld	530 886	35 027
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>446 003</b>	<b>429 488</b>



Til generalforsamlingen i Hogstveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hogstveien Borettslag som viser et overskudd på NOK 153 627. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 7. mars 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT





## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**  
Norwegian Bypass

**Dato og tid**

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

07.03.2023 22.41.23

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## Hogstveien Borettslag

Vedtekter for Hogstveien BrI. org nr 987532033, tilknyttet Boligbyggelaget Romerike.

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 9. november 2004 og sist endret i ordinær generalforsamling den 25. april 2013.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Hogstveien Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.



## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf Borettslagsloven § 4-15 første ledd.

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4. Borettslag og bruksoverlating

### 4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner



- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer med mekanisme, tetningslister for vinduer og dører, dørlåser, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som varmtvannsbereidere, vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskift av sluk og avløpsrør, mv. i forbindelse med modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseierne skal holde boligen fri for insekter og skadedyr med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrengning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Andelseier har ansvar for vedlikeholdet av utearealer som disponeres av andelen. Dette omfatter husets forside og bakside.
- (5) Andelseier plikter å sørge for at arbeider i boligen utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Der det kreves må det utførte arbeidet kunne dokumenteres. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-13 og 5-15.
- (9) Særlig individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/ grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (8) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.
- (10) Egenandel dekkes av andelseier i de tilfeller hvor skaden i utgangspunktet ikke dekkes av borettslaget eller hvor skaden er selvforskyldt.
- (11) Andelseier som får godkjent tilbygg skal ha vedlikeholdsansvaret for tilbygget i 5 år fra borettslaget skriftlig er orientert om ferdigstillelse av tilbygget.
- (12) Andelseier som velger å montere ny pipe skal ha vedlikeholdsansvar for denne i 5 år fra brl er skriftlig orientert om ferdigstillelse av monteringen..

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke



- er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
  - (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
  - (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.
  - (6) Borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret for tilbygg som andelseiere får godkjent etter 5 år fra borettslaget skriftlig er orientert om ferdigstillelse av tilbygget.
  - (7) Borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret for pipe som andelseiere får godkjent etter 5 år fra brel er skriftlig orientert om ferdigstillelse av monteringen.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreledere er ett år og for de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.



## 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

## 8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## 8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamling

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor



- Fastsetting av godtgjørelse til styret og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## 9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

## 9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

## 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12: vilkår for være andelseier i borettslaget bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag (Borettslag) av samme dato.

Kurland 2013  
revidert 25. april 2013